

Договор № 43
управления многоквартирным домом

г. Омск

« 01 » декабрь 2015 г.

Собственники помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Шоколовская-Медведевская, дом 26 на основании решения общего собрания, оформленного протоколом от 01 декабря 2015 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Жилищник-8», в лице генерального директора Витулева А.Д. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1 Настоящий договор заключен по инициативе Собственников на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором смешанного вида с особым правовым режимом, с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление Собственникам и членам их семей иных услуг, не запрещенных законом.

1.4. Управляющая организация по поручению собственников организует и предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества (приложение №1 к настоящему договору), подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, в пределах денежных средств, внесенных Собственниками в счет платы по настоящему договору.

1.5 Собственники помещений согласны на приобретение коммунальных услуг, в том числе, путем заключения управляющей организацией за их счет договоров (соглашений) с ресурсоснабжающими организациями, не запрещенных действующим законодательством.

1.6. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в том числе, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями за счет средств

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, при этом собственники поручают управляющей организацией заключить договора с третьими лицами и получают услуги по договорам.

2.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

2.4. Собственники поручают управляющей организации организовать и вести платежную систему любым способом, не запрещенным действующим законодательством.

2.5. Проведение капитального ремонта и модернизации МКД производится на основании отдельного договора. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относятся: замена или ремонт более 15% внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения («стояков» и «лежаков»), в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, со сроком эксплуатации более 25 лет, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт более 15% поверхности крыш; ремонт более 15% подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; утепление, ремонт, заделка более 10% фасадов, межпанельных швов; восстановление системы и средств противопожарной защиты жилого дома: автоматических установок пожаротушения и сигнализации, установок системы противодымной защиты, системы дымоудаления из поэтажных коридоров, системы вытяжной противодымной вентиляции, системы оповещения людей о пожаре и управления эвакуации людей при пожаре, извещателей пожарной сигнализации, автоматической установки пожаротушения мусоропровода, системы противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах, противопожарного водопровода, наружных водопроводных сети с пожарными гидрантами; первичных средств пожаротушения, системы молниезащиты (в высотных зданиях).

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 1.3 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Контролировать качество услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией третьих лиц.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с уведомлением Собственников о номерах телефонов аварийно-диспетчерской службы, собственными силами или путем заключения договора на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома, его подготовку к эксплуатации в весеннее - летний и осеннее - зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.5. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.

3.1.6. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, и иных услуг.

3.1.7. Вести и хранить в объеме, полученном от Собственников или предыдущей управляющей организации, техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.8. Осуществлять (организовывать) мероприятия по регистрационному учету граждан: хранение и ведение архива, систематизация картотеки, осуществление должностными лицами подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренные действующим законодательством учетные документы.

3.1.9. Выдавать (организовать выдачу) платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством, при этом стоимость изготовления указанных документов Управляющей организацией определяется самостоятельно. Управляющая организация вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений заказчика (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок, заверении доверенностей), имеющего задолженность по оплате работ исполнителя свыше двух месяцев, не составлять акты и не делать перерасчет размера оплаты при задолженности по оплате свыше трех месяцев, до полного погашения указанной задолженности. При этом Управляющая организация имеет право выдать документы для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг при заключении с гражданином соглашения по погашению задолженности либо в период выполнения такого соглашения.

3.1.10. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений от Собственников, давать по ним ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. Претензии и жалобы на действия (бездействия) подлежат рассмотрению, по существу.

3.1.11. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных управляющей организацией в отчетный период собственникам, сумма задолженности по начисленным платежам; информацию о средствах, полученных от использования общего имущества. Дополнительно отчет может содержать перечень видов работ, проведенных в счет текущего ремонта с указанием стоимости работ.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.13. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.14. Довести до сведения Собственников информацию о саморегулируемой организации, членом которой является Управляющая организация, об имеющейся лицензии путем размещения информации на информационных стендах (досках) или иным способом.

3.1.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.16. Выявлять должников по платежам за содержание и текущий ремонт, принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

3.1.17. Осуществлять действия по реализации принятого общим собранием Собственников решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.18. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года самостоятельно вносить постатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу Управляющей организации). Собственники не имеют права вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом Собственникам.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от Собственников внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать (организовать взыскание) с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.2. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

3.2.3. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.4. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.5. Действовать от имени Собственников многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и (или) работ по настоящему договору.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции, телекоммуникационного оборудования и др.).

3.2.7. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), имеющимися судебными актами.

3.2.7.1. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год.

3.2.7.2. Взыскивать в судебном порядке инвестированные в общее имущество Собственников собственные средства в случаях, указанных в пункте 3.2.7. настоящего договора.

3.2.8. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, заранее уведомив о дате и времени такого осмотра.

3.2.9. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.10. Присутствовать при составлении Собственниками акта ненадлежащего оказания услуг и (или) работ.

3.2.11. В необходимых случаях инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате по настоящему договору с Собственников помещений, в том числе, через судебные органы РФ, специализированные и иные организации.

3.2.14. Обрабатывать персональные данные Собственников в целях исполнения условий договора, заключать договоры с третьими лицами на обработку персональных данных,

передавать информацию третьим лицам, поскольку Собственники, приняв решение о заключении настоящего договора, выразили свое согласие на обработку их персональных данных, на период с момента заключения договора и до прекращения обязательств сторонами.

3.2.15. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, по согласованию с Собственниками помещений МКД.

3.2.16. Оказывать содействие ресурсоснабжающим организациям в приостановлении или ограничении подачи Собственникам воды, тепла, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.17. Заключать договоры с любыми подрядными организациями с целью осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе организовать и вести платежную систему путем заключения договоров на прием и перечисление платежей поставщикам услуг.

3.2.18. За дополнительную плату оказывать Собственникам иные услуги, не предусмотренные настоящим договором, по прейскуранту дополнительных услуг. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта дома), собственники помещений в доме определяют на собрании объем и согласовывают с исполнителем сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты (если данные виды работ не предусмотрены в прейскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставляемой исполнителем. Управляющая организация имеет право приступить к выполнению дополнительных работ только после полной оплаты этих работ, а если в оговоренный собранием срок оплата не произведена – дополнительные работы не производятся.

3.2.19. В целях привлечения дополнительных средств Управляющая организация вправе после письменного согласования с Председателем Совета дома от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного общего собрания) заключать договоры о размещении на кровле, наружных стенах, в подъездах, на придомовой территории и в (на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламносителей, сооружений и сетей связи и информатики (Интернет, оптико-волоконная связь и т.п.). 70% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на финансово-лицевом счете дома и расходуются по обоюдному согласованию представителя собственников помещений и «Исполнителя», при этом в случае разногласий решающим является поручение «Заказчика», а 30% от указанной суммы является вознаграждением «Исполнителя» и расходуются по собственному усмотрению.

3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Нести бремя расходов по обслуживанию общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе Управляющей организации.

4.1.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на возможность проведения необходимых аварийных работ, а в случае не предоставления информации возместить ущерб, причиненный гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу по причине отсутствия доступа в помещение.

4.1.3. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве

временно проживающих граждан на срок более 3-х дней, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.1.4. Согласовывать с Управляющей организацией договоры с третьими лицами, имеющими лицензии на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома. В случае несогласования возместить ущерб, причиненный в результате ненадлежащих работ общему имуществу многоквартирного дома и другим Собственникам.

4.1.5. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством РФ.

4.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

4.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, без согласования с Управляющей организацией.

4.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.1.9. Обеспечивать доступ в помещение представителей Управляющей организации, третьих лиц для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещения, занимаемые Собственниками, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

В случае неисполнения данной обязанности полностью возместить причиненный Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с устранением ущерба.

4.1.10. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним:

4.1.10.1. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения.

4.1.10.2. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования.

4.1.10.3. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора, песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов, засоряющих канализацию.

4.1.10.4. Не допускать сверхнормативного потребления водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

4.1.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23.00. до 7.00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.1.12. Предоставлять Управляющей организации персональные данные, необходимые для исполнения настоящего договора.

4.1.13. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателей и за их счет.

В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору Собственник муниципальных помещений, в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора, обязан направить нанимателям извещение об Управляющей организации, порядке и

условиях предоставления им услуг, с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела, порядка оплаты за работы и (или) услуги Управляющей организацией.

4.1.14. Предоставить Управляющей организации полномочия по заключению договоров на оказание услуг и работ, необходимых для исполнения настоящего договора, а также в случае, если необходимость работ вызвана устранением угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками затрат.

4.1.15. В случае выявления нарушений нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией фиксировать в письменном виде (актом) замечания только в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

4.1.16. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией.

4.1.17. Предоставлять Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.1.18. В случае если помещения Собственников оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

4.1.18.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций и ресурсоснабжающих организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

4.1.18.2. Нести ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

4.1.18.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета.

4.1.18.4. Самостоятельно вести учет потребляемых коммунальных услуг.

4.1.19. При избрании Совета дома направить в адрес Управляющей организации протокол общего собрания с указанием состава Совета дома.

4.1.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Получать услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. На устранение выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий, при условии полной и своевременной оплаты по договору Управляющей организации.

4.2.3. На перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ при наличии вины Управляющей организации, подтвержденной документально, в установленном законом порядке.

4.2.4. Через уполномоченное Собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора Управляющей организацией, в случае невозможности выполнения им этих функций, контроль осуществляется через одного из Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

4.2.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора на общем собрании Собственников в порядке, установленном законодательством.

4.2.8. На получение комиссионного акта по фактам причинения вреда их имуществу, по фактам предоставления услуг Собственникам многоквартирного дома ненадлежащего качества.

4.2.9. На получение информации о специализированных организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего

ущества.

4.2.10. Производить оплату услуг и работ по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.11. Принять общим собранием собственников решение о накоплении дополнительных денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, включенных в перечень услуг, работ, утвержденных общим собранием собственников, путем создания резервов (в том числе на непредвиденные работы).

4.2.12. Принять решение о внесении платы за коммунальные услуги (в том числе за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в ресурсоснабжающие организации

4.2.13. Вправе через представителя собственников участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя собственников.

4.2.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

5. Порядок расчетов.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, а также организацию предоставления коммунальных и прочих услуг.

В случае изменения законодательства в части предоставления коммунальных услуг цена договора изменяется соответственно на стоимость данных услуг, а также на стоимость организации работ по предоставлению коммунальных услуг. При этом решения общего собрания Собственников по данному вопросу и заключения дополнительного соглашения с Собственниками не требуется.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений Собственников.

На дату заключения договора стоимость работ и услуг составляет 12 руб. 65 коп. за один квадратный метр и действует до 31.12.2015 г. Стоимость работ и услуг, входящих в структуру платы за содержание и ремонт жилого помещения (на момент заключения настоящего Договора) приведена в приложении № 5.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на каждый последующий календарный год решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, требований действующего законодательства Российской Федерации, подлежит актуализации один раз в год и не может быть изменен Собственниками в одностороннем порядке.

5.4.1. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной календарный год, размер платы определяется Управляющей организацией самостоятельно на уровне размера платы, установленного органом местного самоуправления для домов соответствующего типа благоустройства.

5.4.2. В случае разногласий между сторонами договора по размеру платы на очередной календарный год, собственники обязаны в срок до 30 декабря текущего года представить Постановление Администрации города Омска об установлении размера платы на следующий календарный год, полученного в рамках административного регламента предоставления муниципальной услуги «Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (город Омск)». В случае не предоставления указанного Постановления размер платы устанавливается в соответствии с п. 5.4.1. настоящего договора.

5.5. При принятии общим собранием собственников решения о накоплении дополнительных денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, включенных в перечень услуг и работ, утвержденных общим собранием собственников помещений, путем создания резервов (в том числе на непредвиденные работы), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться с учетом целевых средств собственников помещений на создание таких резервов.

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также за иные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Для собственников нежилых помещений размер платы за содержание и текущий ремонт, а также за иные услуги устанавливается в том же порядке, что и для собственников жилых помещений.

5.8. Информацию об изменении оплаты Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте Управляющей организации, непосредственно в Управляющей организации, на оборотной стороне платежных документов или через объявления, размещенные в общедоступных местах жилого многоквартирного дома.

5.9. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций, определяется Управляющей организацией самостоятельно.

5.10. В случае принятия Собственниками решения об установке общедомового прибора учета коммунальных ресурсов, оплата за его установку и ввод в эксплуатацию производится Собственниками дополнительно. Плата за установку общедомового прибора учета осуществляется Собственниками по отдельной строке в платежном документе Управляющей организации либо по отдельному платежному документу.

С момента установки и ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета коммунального ресурса размер оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества увеличивается на стоимость содержания указанного прибора исходя из действующих расценок и тарифов специализированных организаций с учетом расходов Управляющей организации.

5.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.12. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, с ненадлежащим исполнением Собственниками обязательств по договору.

5.13. Оплата за коммунальные услуги (в том числе за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) производится Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Собственникам производится соответствующий перерасчет со дня их изменения. Собственникам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное (горячее) водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля - по первым сварным

соединениям на стояках; на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении; на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке, квартирный ящик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение; на системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

6.3. Управляющая организация не несет ответственность в случае, если: отсутствуют необходимые технические средства, обеспечивающих пожарную безопасность, необходимо проведение и финансирование работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности, а собственники жилого дома проголосовали против финансирования работ по обслуживанию, замене, восстановлению системы пожаротушения и дымоудаления, либо данные вопросы не решались на общем собрании, либо решения по этим вопросам не были приняты.

6.4. Собственники в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), за возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если «Исполнитель» должным образом уведомил представителя собственников о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования путем вручения уведомления представителю собственников, либо размещения информации на информационных стендах в общедоступных для пользователей местах (что является надлежащим извещением), но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества.

6.5. Собственник обязан соблюдать правила и нормы пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства. В случае утверждения на общем собрании собственников дополнительные виды работ по восстановлению, замене, обслуживанию технических средств, обеспечивающих пожарную безопасность, а так же работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности, определив при этом сумму затрат необходимых для данных работ, объем работ, степень участия каждого собственника в расходах, сроки внесения дополнительной платы Управляющая компания в пределах денежных средств, поступающих от собственников, несет обязанность осуществлять утвержденные общим собранием виды работ.

Управляющая компания не несет ответственность в случае, если: отсутствуют необходимые технические средства, обеспечивающих пожарную безопасность, необходимо проведение и финансирование работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности, а собственники жилого дома, несмотря на предложение Управляющей компании проголосовали против финансирования работ по обслуживанию, замене, восстановлению системы пожаротушения и дымоудаления, либо данные вопросы не решались на общем собрании.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.2.3. Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие данных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6.2.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.3. Ответственность Управляющей организации:

6.3.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в пределах границ эксплуатационной ответственности) и в объеме денежных средств, поступивших от Собственников.

6.3.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей,

договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и нанимателей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.3.3. В случае, истечения срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников от дополнительного финансирования ремонта или замены данных элементов, Управляющая организация освобождается от ответственности по обязательствам, возникшим в связи с данными обстоятельствами.

6.3.4. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц, совместно проживающих с Собственником;

аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

-использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не исполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.3.5. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим договором, вследствие недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Ни одна из Сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силой (форс -мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнение, обильное выпадение осадков, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли вне рамок настоящего договора.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.3. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключение договора, срок действия, расторжение договора.

8.1. Дата начала оказания и (или) выполнения работ (услуг), предусмотренных настоящим договором, (дата вступления в силу договора) - 01 декабря 2015 года. Настоящий Договор заключен на пять лет.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо письменного уведомления Управляющей организации о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев; а так же: непринятие Собственниками решений об утверждении необходимых работ (услуг) и их стоимости; не принятие решения об определении источника финансирования этих работ, и степень участия собственников по несения расходов, а так же по иным основаниям.

8.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, при условии оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.5.1. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и уполномоченное Собственниками лицо предоставило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств не менее чем за 30 календарных дней до даты прекращения действия договора, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением договора.

8.6. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления, с учетом требований п.8.5.1.

9. Прочие условия.

9.1. Перечни оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (приложения № 2-4 к настоящему договору), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год. По решению Собственников помещений может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

9.2. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренная перечнями, обозначенными в п.9.1., определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

9.3. Работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, предусмотренный настоящим договором, а также по капитальному ремонту, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений за отдельную плату.

9.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

9.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома, один из Собственников), если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

9.6. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

9.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

9.8. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.9. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены (направлены) уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены в общедоступных местах многоквартирного дома.

9.10. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки.

9.11. Настоящий договор составлен в 2 - х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица, второй - в Управляющей организации. Копии настоящего договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.12. Условия настоящего договора могут быть изменены, дополнены путем подписания сторонами дополнительного соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному собственниками лицу на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.13. Если иные действующие или вновь принятые нормативно-правовые акты Российской Федерации, Омской области, дополнения к договору делают недействительными отдельные пункты или части настоящего договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора.

Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотрено договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения договора, за исключением случаев, когда в этих правовых актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров. Принятие дополнительных соглашений к договору в этих случаях не требуется.

9.14. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

Собственники

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»

«Уполномоченный» от
собственников помещений,
расположенных адресу:

Юридический адрес:

644070, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 109, кв. 30

фактический адрес:

644042, г. Омск, ул. Бульвар Победы 3А

ОГРН 1155543036373

ИНН / КПП 5504130350/550401001

Р/сч. 40702810605010000137

в филиале «Омский» АО «ОТП Банк»


ул. Уральская Надежская
дом 26

Генеральный директор

ООО «УК Жилищник-8»

 А. Д. Витулев

_____ (Ф.И.О.)


_____ (подпись)

Настоящий договор утвержден общим собранием Собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Омск ул. Уральская Надежская 26
(протокол № _____ от « 01 » декабря 2015 года.

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться
управление, и его текущее техническое состояние**

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта	Текущее техническое состояние
	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____	
	Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)		
	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т. ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т. ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме		
	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения		
	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке		



«Собственники»
(согласно Протокола № _____ от « 15 » декабрь 20 15 г.)



УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- 1) прием, хранение и ведение технической, финансовой и иной, установленной законодательством документации на многоквартирный дом;
- 2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- 3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- 6) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 7) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и иные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
- 8) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом;
- 9) раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731, иными нормативно-правовыми актами;
- 10) прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.



«Собственники»
(согласно Протокола № _____ от « 01 » декабря 20 15 г.)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления (в рамках средств текущего ремонта);
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- очистка и промывка водонапорных баков;

- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

9. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

- мытье окон;

- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков; текстильных матов);

- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

10. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

11. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;

- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов;

- прочистка ливневой канализации;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

12. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

13. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

14. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Генеральный директор
ООО «ЖК «Жилищник-8»
Д. Витулев/



«Собственники»
(согласно Протокола № _____ от « 01 » декабря 2015 г.)

[Handwritten signature]



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки Усиление, смена, заделка, отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Генеральный директор
ООО «УК Жилищник-8»
Жилищник А. Д. Битулев /



«Собственники»
(согласно Протокола № _____ от «01» декабря 20 15 г.)

[Handwritten signature]

